

20/3 201



**GYRN • LOPS • BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen JoJo**

**Årsrapport for 2011**

**14. regnskabsår**

**Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S**

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

[kbh@glb.dk](mailto:kbh@glb.dk) • [www.glb.dk](http://www.glb.dk)

**K Ø B E N H A V N • K Ø G E**

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                             | <u>SIDE</u> |
|-----------------------------|-------------|
| GENERELLE OPLYSNINGER       | 1           |
| BESTYRELSESPÅTEGNING        | 2           |
| REVISIONSPÅTEGNING          | 3-4         |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS    | 5-8         |
| RESULTATOPGØRELSE           | 9-10        |
| AKTIVER                     | 11          |
| PASSIVER                    | 12          |
| NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE | 13-17       |
| NOTER TIL BALANCE           | 18-24       |
| ØVRIGE NOTER                | 25-27       |
| LIKVIDITETSOVERSIGT         | 28-29       |
| BUDGET FOR ÅRET 2012        | 30-33       |

## GENERELLE OPLYSNINGER

### **NAVN**

Andelsboligforeningen JoJo  
Skyttegade 8  
2200 København N  
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866 m.fl.  
CVR-nr. 20 57 67 82

### **BESTYRELSE**

Morten Pejter Nielsen (formand)  
Sune Svendsen  
Titte Kalsbøll  
Claus Torp Viberg  
Dean Bozinovski  
Heidi Vikkelsø Nielsen  
Katrine Weber

### **ADMINISTRATOR**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
Postbox 63  
1002 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

### **REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38 87 99 11  
Telefax 38 87 61 04  
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012  
Dirigent:

---

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2012

**Administrator:**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

**Bestyrelse:**

Morten Pejter Nielsen  
(formand)

Sune Svendsen

Titte Kalsbøll

Claus Torp Viberg

Dean Bozinovski

Heidi Vikkelsø Nielsen

Katrine Weber

### **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

#### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen JoJo**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 1. marts 2012

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen JoJo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 2.561.911. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. .

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgletal**

De i note 27 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2011**

|                                             | <u>Note</u> | <u>Realiseret<br/>2011<br/>kr.</u> | <u>Budget<br/>2011<br/>(ej revideret)<br/>kr.</u> | <u>Realiseret<br/>2010<br/>kr.</u> |
|---------------------------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b><u>Indtægter:</u></b>                    |             |                                    |                                                   |                                    |
| Boligafgift                                 | 1           | 20.115.512                         | 19.931.000                                        | 19.782.400                         |
| Lejeindtæger                                | 2           | 3.211.013                          | 3.245.000                                         | 3.465.670                          |
| Vaskeriindtægter                            |             | 451.981                            | 385.000                                           | 383.043                            |
| Salg af tagudvidelser                       |             | 1.777.377                          | 1.550.000                                         | 978.892                            |
| Andre indtægter                             | 3           | 721.243                            | 696.000                                           | 818.183                            |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>                      |             | <b>26.277.126</b>                  | <b>25.807.000</b>                                 | <b>25.428.188</b>                  |
| <b><u>Omkostninger:</u></b>                 |             |                                    |                                                   |                                    |
| Ejendomsskat og forsikringer                | 4           | 3.137.144                          | 3.160.000                                         | 2.615.069                          |
| Forbrugsafgifter                            | 5           | 1.935.355                          | 2.255.000                                         | 2.203.548                          |
| Renholdelse                                 | 6           | 2.514.020                          | 2.889.000                                         | 2.832.804                          |
| Vedligeholdelse, løbende                    | 7           | 1.521.052                          | 2.580.000                                         | 1.764.252                          |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 8           | 2.514.188                          | 4.510.000                                         | 7.464.889                          |
| Omkostning voldgiftssag                     | 9           | 571.396                            | 500.000                                           | 193.976                            |
| Grøntsagsordning                            | 10          | 0                                  | 0                                                 | 0                                  |
| Administrationsomkostninger                 | 11          | 1.161.839                          | 1.179.000                                         | 968.778                            |
| Øvrige foreningsomkostninger                | 12          | 445.080                            | 419.000                                           | 426.982                            |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere        |             | 212.028                            | 220.000                                           | 228.327                            |
| Afskrivning inventar m.v.                   |             | 14.310                             | 0                                                 | 14.610                             |
| <b>OMKOSTNINGER I ALT</b>                   |             | <b>14.026.412</b>                  | <b>17.712.000</b>                                 | <b>18.713.235</b>                  |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>      |             | <b>12.250.714</b>                  | <b>8.095.000</b>                                  | <b>6.714.953</b>                   |
| Finansielle indtægter                       | 13          | 145.558                            | 130.000                                           | 143.701                            |
| Finansielle omkostninger                    | 14          | 7.555.256                          | 7.549.000                                         | 8.230.674                          |
| <b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>            |             | <b>7.409.698</b>                   | <b>7.419.000</b>                                  | <b>8.086.973</b>                   |

**Resultatopgørelse for 2011**

|                       | <u>Note</u> | <u>Realiseret<br/>2011<br/>kr.</u> | <u>Budget<br/>2011<br/>(ej revideret)<br/>kr.</u> | <u>Realiseret<br/>2010<br/>kr.</u> |
|-----------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> |             | <b><u>4.841.016</u></b>            | <b><u>676.000</u></b>                             | <b><u>-1.372.020</u></b>           |

**Forslag til resultatdisponering:**

|                         |  |                         |                       |                          |
|-------------------------|--|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Overført til næste år   |  | <u>4.841.016</u>        | <u>676.000</u>        | <u>-1.372.020</u>        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> |  | <b><u>4.841.016</u></b> | <b><u>676.000</u></b> | <b><u>-1.372.020</u></b> |

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

|                                                                             |                         |                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat                                                              | 4.841.016               | 676.000                  | -1.372.020               |
| Betalte prioritetsafdrag                                                    | -3.828.123              | -3.842.000               | -3.732.889               |
| Salg af tagudvidelser                                                       | -1.777.377              | -1.550.000               | -978.892                 |
| Genopretning og renovering af ejendommen                                    | 2.514.188               | 4.510.000                | 7.464.889                |
| Omkostning voldgiftssag                                                     | <u>571.396</u>          | <u>500.000</u>           | <u>193.976</u>           |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>                                            | <b><u>2.321.100</u></b> | <b><u>294.000</u></b>    | <b><u>1.575.064</u></b>  |
| Salg af tagudvidelser                                                       | 1.777.377               | 1.550.000                | 978.892                  |
| Genopretning og renovering af ejendommen                                    | -2.514.188              | -4.510.000               | -7.464.889               |
| Omkostning voldgiftssag                                                     | <u>-571.396</u>         | <u>-500.000</u>          | <u>-193.976</u>          |
| <b>Årets resultat med fradrag af prioritets-<br/>afdrag og hensættelser</b> | <b><u>1.012.893</u></b> | <b><u>-3.166.000</u></b> | <b><u>-5.104.909</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2011****- A K T I V E R -**

|                                                                                                                                        | <b><u>Note</u></b> | <b><u>2011</u></b> | <b><u>2010</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                                                        |                    | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>         |
| Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866 m.fl.<br>(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010<br>kr. 614.000.000) | 15                 | 614.000.000        | 614.000.000        |
| Inventar, driftsmateriel m.v.                                                                                                          | 16                 | 17.056             | 31.366             |
| <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>                                                                                                        |                    | <b>614.017.056</b> | <b>614.031.366</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                                                                                                   |                    | <b>614.017.056</b> | <b>614.031.366</b> |
| Restancer, andelshavere og lejere                                                                                                      |                    | 112.422            | 107.210            |
| Beboerkonto, boligretssag m.v.                                                                                                         |                    | 500                | 17.075             |
| Beboerkonto, fraflytning                                                                                                               |                    | 119.752            | 112.156            |
| Beboerkonto, tilflyttere                                                                                                               |                    | 1.647.640          | 3.651.543          |
| Beboerkonto, fraflyttere                                                                                                               |                    | 5.300              | 2.576              |
| Gældsbreve badeværelser                                                                                                                |                    | 831.719            | 1.077.754          |
| Varmeregnskab                                                                                                                          | 20                 | 0                  | 428.157            |
| Andre tilgodehavender                                                                                                                  | 17                 | 772.893            | 776.617            |
| Forudbetalte omkostninger                                                                                                              | 18                 | 319.197            | 94.716             |
| <b>TILGODEHAVENDER</b>                                                                                                                 |                    | <b>3.809.423</b>   | <b>6.267.804</b>   |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>                                                                                                            | 19                 | <b>11.455.060</b>  | <b>3.560.655</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                                                                                                               |                    | <b>15.264.483</b>  | <b>9.828.459</b>   |
| <b>AKTIVER</b>                                                                                                                         |                    | <b>629.281.539</b> | <b>623.859.825</b> |

**Balance pr. 31. december 2011****- P A S S I V E R -**

|                                                                          | <u>Note</u> | <u>2011</u><br>kr. | <u>2010</u><br>kr. |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital excl. andre reserver</b>                                  |             |                    |                    |
| Andelsindskud                                                            |             | 7.284.360          | 7.179.840          |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                           |             | 431.488.391        | 431.488.391        |
| Overført resultat m.v.                                                   |             | -30.906.889        | 7.654.598          |
| <b>Egenkapital excl. andre reserver</b>                                  |             | <b>407.865.862</b> | <b>446.322.829</b> |
| <br><b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |             |                    |                    |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom                |             | 49.503.463         | 0                  |
| <b>Andre reserver</b>                                                    |             | <b>49.503.463</b>  | <b>0</b>           |
| <br><b>EGENKAPITAL</b>                                                   | <b>21</b>   | <b>457.369.325</b> | <b>446.322.829</b> |
| <br>Prioritetsgæld                                                       | 22          | 162.470.148        | 168.860.182        |
| Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)                          |             | 122.000            | 172.000            |
| A conto indbetaling vedr. ny tagudvidelse                                |             | 0                  | 609.660            |
| Nøgledeposita                                                            |             | 65.797             | 65.497             |
| Varmeregnskab                                                            | 20          | 555.705            | 0                  |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                                     | 23          | 1.513.400          | 1.424.112          |
| Forudbetalt løbende boligafgift                                          |             | 104.694            | 126.486            |
| Beboerkonto, tilflyttere                                                 |             | 1.759.557          | 53.519             |
| Beboerkonto, fraflyttere                                                 |             | 3.700.869          | 4.578.712          |
| Forudbetalt leje og deposita                                             |             | 969.973            | 998.125            |
| Varmedeposita                                                            |             | 56.800             | 76.100             |
| Øvrig gæld                                                               | 24          | 593.271            | 572.603            |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                                                 | <b>25</b>   | <b>171.912.214</b> | <b>177.536.996</b> |
| <br><b>PASSIVER</b>                                                      |             | <b>629.281.539</b> | <b>623.859.825</b> |

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 26-27-28

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

|  | Realiseret<br><b>2011</b><br>kr. | Budget<br><b>2011</b><br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br><b>2010</b><br>kr. |
|--|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|
|--|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|

**Note 1. Boligafgift**

|                                     |                   |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Boligafgift - medlemmer             | 20.038.794        | 19.847.000        | 19.690.396        |
| Boligafgift - medlemmer, kvistaltan | 70.355            | 72.000            | 79.709            |
| Kælderleje - medlemmer              | 6.363             | 12.000            | 12.295            |
|                                     | <b>20.115.512</b> | <b>19.931.000</b> | <b>19.782.400</b> |

**Note 2. Lejeindtægter**

|                                 |                  |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 2.947.329        | 2.924.000        | 3.150.557        |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål  | 263.684          | 321.000          | 315.113          |
|                                 | <b>3.211.013</b> | <b>3.245.000</b> | <b>3.465.670</b> |

**Note 3. Andre indtægter**

|                                     |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Netværksetablering - medlemmer      | 360.946        | 359.000        | 355.306        |
| Netværksetablering - ikke medlemmer | 20.619         | 22.000         | 21.521         |
| Påkravsgebyr                        | 6.700          | 5.000          | 7.027          |
| Vurderingsgebyr                     | 55.500         | 50.000         | 75.500         |
| Indtægt Hans Tausens Gård           | 24.402         | 24.000         | 0              |
| Lønsumsafgift retur fra Skat        | 226.736        | 226.000        | 0              |
| Andre indtægter                     | 26.340         | 10.000         | 358.829        |
|                                     | <b>721.243</b> | <b>696.000</b> | <b>818.183</b> |

**Note 4. Ejendomsskat og forsikringer**

|                 |                  |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Ejendomsskatter | 2.500.263        | 2.497.000        | 2.000.128        |
| Forsikringer    | 636.881          | 663.000          | 614.941          |
|                 | <b>3.137.144</b> | <b>3.160.000</b> | <b>2.615.069</b> |

**Note 5. Forbrugsafgifter**

|                          |                  |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vandafgift               | 1.568.721        | 1.800.000        | 1.755.167        |
| Elforbrug fællesarealer  | 351.837          | 380.000          | 375.447          |
| Gasforbrug fællesarealer | 14.797           | 75.000           | 72.934           |
|                          | <b>1.935.355</b> | <b>2.255.000</b> | <b>2.203.548</b> |

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

|                                | Realiseret<br><b>2011</b><br><u>kr.</u> | Budget<br><b>2011</b><br>(ej revideret)<br><u>kr.</u> | Realiseret<br><b>2010</b><br><u>kr.</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Note 6. Renholdelse</b>     |                                         |                                                       |                                         |
| Gårdmænd og sekretær           | 1.380.288                               | 1.475.000                                             | 1.598.296                               |
| Trappevask og kontor rengøring | 948.758                                 | 950.000                                               | 920.170                                 |
| Vinduespolering                | 101.976                                 | 110.000                                               | 107.221                                 |
| Hovedrengøring                 | 0                                       | 220.000                                               | 0                                       |
| Lønsumsafgift                  | 0                                       | 0                                                     | 52.905                                  |
| Sociale ydelser (ATP mv.)      | 26.155                                  | 24.000                                                | 21.970                                  |
| Snerydning                     | 9.161                                   | 40.000                                                | 37.377                                  |
| Grafittiafrensning             | 18.750                                  | 20.000                                                | 63.563                                  |
| Anden renholdelse              | 28.932                                  | 50.000                                                | 31.302                                  |
|                                | <b>2.514.020</b>                        | <b>2.889.000</b>                                      | <b>2.832.804</b>                        |

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

|                                          | Realiseret<br><b>2011</b><br>kr. | Budget<br><b>2011</b><br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br><b>2010</b><br>kr. |
|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>  |                                  |                                                |                                  |
| Varmeanlæg                               | 162.635                          |                                                | 189.966                          |
| Elektriker                               | 27.162                           |                                                | 120.659                          |
| Maler                                    | 101.615                          |                                                | 8.446                            |
| Tømrer                                   | 64.288                           |                                                | 57.062                           |
| Murer                                    | 0                                |                                                | 29.731                           |
| VVS                                      | 87.531                           |                                                | 139.068                          |
| Garmester                                | 18.846                           |                                                | 4.063                            |
| Kloakarbejde                             | 6.092                            |                                                | 15.664                           |
| Antenne                                  | 34.155                           |                                                | 29.224                           |
| Andre installationer                     | 42.142                           |                                                | 52.973                           |
| Nyt gulv opgang                          | 66.906                           |                                                | 0                                |
| Behandling mod skimmelsvamp              | 9.529                            |                                                | 0                                |
| Altankasser                              | 24.195                           |                                                | 0                                |
| Skimmelsvamp under kontor                | 0                                |                                                | 102.943                          |
| Arkitektarbejder vedr. småsager          | 30.000                           |                                                | 11.250                           |
| 5-års gennemgang bad                     | 0                                |                                                | 48.802                           |
| Låse og nøgler                           | 64.619                           |                                                | 76.464                           |
| Anden vedligeholdelse                    | 36.410                           |                                                | 69.504                           |
| <b>Mellemsum løbende vedligeholdelse</b> | <b>776.125</b>                   | <b>1.700.000</b>                               | <b>955.819</b>                   |
| Vedligeholdelse af egne gårde            | 42.803                           | 25.000                                         | 12.687                           |
| Levering af juletræer                    | 36.500                           | 35.000                                         | 34.500                           |
| Vaskeri                                  | 156.141                          | 350.000                                        | 345.841                          |
| Gårdlauget Rantzausgård                  | 194.484                          | 200.000                                        | 194.484                          |
| Gårdlauget Brorson                       | 220.299                          | 190.000                                        | 176.212                          |
| Elektrolyse                              | 94.700                           | 80.000                                         | 44.709                           |
|                                          | <b>1.521.052</b>                 | <b>2.580.000</b>                               | <b>1.764.252</b>                 |

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

|  | Realiseret<br><b>2011</b><br>kr. | Budget<br><b>2011</b><br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br><b>2010</b><br>kr. |
|--|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|
|--|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|

**Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

|                                              |                  |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Maling og polering af hoveddøre              | 211.075          | 200.000          | 0                |
| Portautomatik                                | 157.959          | 200.000          | 0                |
| Tagudvidelser a conto                        | 3.000            | 0                | 0                |
| Rest tagudvidelse 2010/11                    | 849.575          | 990.000          | 1.081.703        |
| Rest kloakrenovering                         | 1.076.135        | 1.100.000        | 4.179.730        |
| Gårdgruppen                                  | 216.444          | 220.000          | 0                |
| Istandsættelse af alle underfacader          | 0                | 1.500.000        | 0                |
| Renovering af varmtvandsbeholdere            | 0                | 100.000          | 0                |
| Undersøgelse og forprojektering altanprojekt | 0                | 200.000          | 0                |
| Renovering af vaskeri og nye vaskemaskiner   | 0                | 0                | 1.440.249        |
| Tagudvidelse bolig 231                       | 0                | 0                | 763.207          |
|                                              | <b>2.514.188</b> | <b>4.510.000</b> | <b>7.464.889</b> |

**Note 9. Omkostninger voldgiftssag**

|                             |                |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Svampeskade STG 29, 4.      | 145.544        | 0              | 0              |
| Rykkergebyr MT Højgaard A/S | 200            | 0              | 0              |
| Voldgiftsnævnet             | 294.156        | 0              | 0              |
| Advokathonorar              | 131.496        | 0              | 0              |
|                             | <b>571.396</b> | <b>500.000</b> | <b>193.976</b> |

**Note 10. Grøntsagsordning**

|                      |          |          |          |
|----------------------|----------|----------|----------|
| Afholdte udgifter    | 32.128   | 0        | 0        |
| Salg af grøntsager   | -32.128  | 0        | 0        |
| <b>Nettooverskud</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Note 11. Administrationsomkostninger**

|                                      |                  |                  |                |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Administrationshonorar               | 1.014.814        | 1.020.000        | 823.098        |
| Revision (inkl. rest 2010 kr. 2.500) | 72.625           | 71.000           | 70.125         |
| Varmeregnskabshonorar                | 29.497           | 31.000           | 29.164         |
| Gebyrer m.v.                         | 44.487           | 49.000           | 45.923         |
| Andre administrationsudgifter        | 416              | 8.000            | 468            |
|                                      | <b>1.161.839</b> | <b>1.179.000</b> | <b>968.778</b> |

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

|  | Realiseret<br>2011<br>kr. | Budget<br>2011<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010<br>kr. |
|--|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|

**Note 12. Øvrige foreningsomkostninger**

|                                          |                |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bestyrelseshonorar                       | 141.500        | 145.000        | 142.122        |
| Andre abonnementer                       | 20.955         | 18.000         | 17.366         |
| Vurderingshonorar                        | 0              | 10.000         | 13.763         |
| Kopiering og kontorartikler              | 40.862         | 55.000         | 47.260         |
| Blomster og gaver                        | 2.417          | 4.000          | 2.460          |
| Møder og generalforsamling               | 33.615         | 35.000         | 32.094         |
| Telefon                                  | 24.536         | 30.000         | 25.236         |
| ABF kontingent                           | 12.708         | 13.000         | 12.570         |
| Tilskud kurser                           | 0              | 16.000         | 0              |
| Tilskud fester, personalejulefrokost mv. | 5.100          | 29.000         | 9.733          |
| Kørselsgodtgørelse                       | 653            | 1.000          | 789            |
| Omkostning ved lejesag                   | 0              | 0              | 262            |
| Ejendommens andel i varmeudgifter        | 48.735         | 27.000         | 27.471         |
| Annonceudgifter                          | 189            | 0              | 643            |
| Andre foreningssudgifter                 | 14.716         | 2.000          | 2.622          |
| Tab lejere                               | 99.094         | 0              | 42.879         |
| Køb af IT-udstyr til kontor              | 0              | 14.000         | 37.381         |
| Konsulent IT                             | 0              | 0              | 5.156          |
| Andre udgifter                           | 0              | 20.000         | 7.175          |
|                                          | <b>445.080</b> | <b>419.000</b> | <b>426.982</b> |

**Note 13. Finansielle indtægter**

|                           |                |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Renteindtægter bank       | 70.787         | 40.000         | 44.342         |
| Renteindtægter gældsbreve | 74.771         | 90.000         | 99.359         |
|                           | <b>145.558</b> | <b>130.000</b> | <b>143.701</b> |

**Note 14. Finansielle omkostninger**

|                                 |                  |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prioritetsrenter og bidrag      | 7.555.044        | 7.549.000        | 8.079.653        |
| Omkostninger ved omprioritering | 0                | 0                | 150.802          |
| Andre renter                    | 212              | 0                | 219              |
|                                 | <b>7.555.256</b> | <b>7.549.000</b> | <b>8.230.674</b> |

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

|                                                                                       | <u>2011</u><br>kr.        | <u>2010</u><br>kr.        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866 m.fl.</u></b> |                           |                           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar                                                   | 614.000.000               | 614.000.000               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>                                         | <b><u>614.000.000</u></b> | <b><u>614.000.000</u></b> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 614.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 614.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

**Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.**

|                                                                 |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kostpris pr. 1. januar                                          | 71.550               | 71.550               |
| Kostpris pr. 31. december                                       | <u>71.550</u>        | <u>71.550</u>        |
| Afskrivninger pr. 1. januar                                     | 40.184               | 25.574               |
| Årets afskrivning 2011 (20% af kr. 10.242 og 20% af kr. 61.308) | <u>14.310</u>        | <u>14.610</u>        |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december                     | <u>54.494</u>        | <u>40.184</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>                   | <b><u>17.056</u></b> | <b><u>31.366</u></b> |
| Forventet levetid, år                                           | 5                    | 5                    |

**Note 17. Andre tilgodehavender**

|                                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Særskilte opkrævninger (vaskeri)     | 79.395                | 70.870                |
| Andre tilgodehavender                | 300.588               | 605.747               |
| Tilgodehavende forsikringserstatning | <u>392.910</u>        | <u>100.000</u>        |
|                                      | <b><u>772.893</u></b> | <b><u>776.617</u></b> |

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

|                                                  |               | <b><u>2011</u></b>    | <b><u>2010</u></b>   |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
|                                                  |               | <b>kr.</b>            | <b>kr.</b>           |
| <b><u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u></b> |               |                       |                      |
| Forudbetalte omkostninger:                       |               |                       |                      |
| Myliin Energi Consult, EVO                       | 38.398        |                       |                      |
| Københavns Energi, fjernvarme                    | 178.816       |                       |                      |
| Københavns Energi, vand                          | 4.955         |                       |                      |
| TDC                                              | 6.196         |                       |                      |
| Falck abonnement                                 | 1.888         |                       |                      |
| Dong Energy, el                                  | <u>35.119</u> | 265.372               | 43.378               |
| Forudbetalt forsikring                           |               | <u>53.825</u>         | <u>51.338</u>        |
|                                                  |               | <b><u>319.197</u></b> | <b><u>94.716</u></b> |

**Note 19. Likvide beholdninger**

|                                          |                          |                         |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Danske Bank giro                         | 810                      | 7.814                   |
| Aftaleindlånskonto                       | 7.500.000                | 2.900.000               |
| Foreningskonto/bestyrelseskonto i Nordea | 12.497                   | 1.699                   |
| Deponeringskonto Nordea                  | 114.134                  | 114.031                 |
| Bank (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)    | 3.823.024                | 535.405                 |
| Nordea Grøntsagsordning                  | 2.845                    | 0                       |
| Kassebeholdning                          | <u>1.750</u>             | <u>1.706</u>            |
|                                          | <b><u>11.455.060</u></b> | <b><u>3.560.655</u></b> |

**Note 20. Varmeregnskab**

|                      |                       |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Indbetalt aconto     | 3.745.315             | 3.184.246             |
| Fjernvarmeomkostning | - <u>3.189.610</u>    | - <u>3.612.403</u>    |
| Varmeregnskab i alt  | <b><u>555.705</u></b> | <b><u>428.157</u></b> |

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

|                                                                                    | <u>2011</u><br>kr.  | <u>2010</u><br>kr. |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b><u>Note 21. Egenkapital</u></b>                                                 |                     |                    |
| <b>Andelsindskud</b>                                                               |                     |                    |
| Saldo pr. 1. januar                                                                | 7.179.840           | 7.058.720          |
| Tilgang nye andele, bolig nr. 98, 234, 304 og 349                                  | 84.000              | 108.200            |
| Tilgang ved tagudvidelse bolig 171, 349 og 360                                     | 20.520              | 12.920             |
| Saldo pr. 31. december                                                             | <u>7.284.360</u>    | <u>7.179.840</u>   |
| <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>                              |                     |                    |
| Saldo pr. 1. januar                                                                | 431.488.391         | 431.488.391        |
| Saldo pr. 31. december                                                             | <u>431.488.391</u>  | <u>431.488.391</u> |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                                                      |                     |                    |
| Saldo pr. 1. januar                                                                | 7.654.598           | 11.890.992         |
| Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 98, 234, 304 og 349                             | 3.744.924           |                    |
| Ejendomsmægler og vurdering                                                        | <u>-205.875</u>     | 4.045.085          |
| Kursreguleringsfond                                                                | 2.561.911 -         | 2.561.911          |
| Kurstab ved indfrielse af lån                                                      | 0 -                 | 4.347.548          |
| Overført til reserve værdiforringelse ejendom                                      | - 49.503.463        | 0                  |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering                                | <u>4.841.016 -</u>  | <u>1.372.020</u>   |
| Saldo pr. 31. december                                                             | <u>- 30.906.889</u> | <u>7.654.598</u>   |
| <b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b> |                     |                    |
| Saldo pr. 1. januar                                                                | 0                   | 0                  |
| Overført fra overført resultat m.v.                                                | <u>49.503.463</u>   | <u>0</u>           |
| Saldo pr. 31. december                                                             | <u>49.503.463</u>   | <u>0</u>           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                           | <u>457.369.325</u>  | <u>446.322.829</u> |

**Note 22. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 23 og 24.

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

|                                                             | <b><u>2011</u></b>      | <b><u>2010</u></b>      |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                             | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>              |
| <b><u>Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b> |                         |                         |
| Saldo pr. 1. januar                                         | 1.424.112               | 1.546.964               |
| Hensat i året                                               | <u>212.028</u>          | <u>228.327</u>          |
|                                                             | 1.636.140               | 1.775.291               |
| Anvendt                                                     | -94.453                 | -110.011                |
| Indtægtsført                                                | <u>-28.287</u>          | <u>-241.168</u>         |
| Saldo pr. 31. december                                      | <b><u>1.513.400</u></b> | <b><u>1.424.112</u></b> |
| <b><u>Note 24. Øvrig gæld</u></b>                           |                         |                         |
| Skyldig feriepengeforpligtelse                              | 143.300                 | 113.472                 |
| Skyldige omkostninger:                                      |                         |                         |
| Sagitta                                                     | 105                     |                         |
| Telia                                                       | 393                     |                         |
| Københavns Energi, gas                                      | 5.133                   |                         |
| Magdahl                                                     | 9.537                   |                         |
| Anders Andersen Rengøring                                   | 158.848                 |                         |
| Sikova                                                      | 6.119                   |                         |
| Byggesagsgebyr                                              | 3.852                   |                         |
| Grøntsagsordning                                            | 2.856                   |                         |
| Revision og optryk                                          | 84.125                  |                         |
| Pensionsbidrag                                              | 11.421                  |                         |
| Arkitekthonorar 5 års-gennemgang                            | 65.000                  |                         |
| Slutfaktura kloak                                           | <u>34.335</u>           | 381.724                 |
| Skyldig prioritetsrenter                                    | 13.802                  | 13.958                  |
| Bidrag beboerrepræsentation                                 | 1.794                   | 0                       |
| Skyldig A-skat m.v.                                         | 52.651                  | 65.301                  |
| Skyldig moms                                                | <u>0</u>                | <u>12.201</u>           |
|                                                             | <b><u>593.271</u></b>   | <b><u>572.603</u></b>   |

## **Noter til balance pr. 31. december 2011**

### **Note 25. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 158.338.920 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 22. Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

### **Note 26. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 10.000.000, til sikkerhed for bankmellemværender.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 7.000.000 og for lån i Grundejernes Investeringsfond stort. opr. kr. 4.500.000 og 3.500.000.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra foreningens stiftelse den 5. november 1997. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 162 lejligheder siden den 5. november 1997, og foreningen udlejer fortsat 73 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

# Noter til balance pr. 31. december 2011

| Kurs                                                                                                                                                                                                          | Restløbe-<br>tid i år | Renter og<br>bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Nominel<br>restgæld | Obligations-<br>restgæld | Næste års<br>afdrag | Kursværdi  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------|
| 100                                                                                                                                                                                                           | 16                    | 1.694.489           | 1.111.040                | 29.841.288          | 32.476.165               | 1.169.469           | 32.476.165 |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 37.618.640. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 5,1584% p.a.                                                             |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| 100                                                                                                                                                                                                           | 21                    | 1.099.929           | 504.726                  | 20.066.731          | 21.991.192               | 530.470             | 21.991.192 |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 23.618.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 5,0060% p.a.                                                             |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| 100                                                                                                                                                                                                           | 22                    | 239.893             | 126.247                  | 4.885.740           | 5.093.267                | 131.948             | 5.093.267  |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 5.639.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,4416% p.a.                                                              |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| 100                                                                                                                                                                                                           | 23                    | 399.653             | 206.238                  | 8.523.166           | 8.718.395                | 215.098             | 8.718.395  |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 9.700.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,2288% p.a.                                                              |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| 98                                                                                                                                                                                                            | 23                    | 489.126             | 508.165                  | 16.652.861          | 16.652.861               | 547.841             | 16.297.655 |
| Nykredit, obligationslån, rentemax.<br>opr. kr. 19.150.000. Variabel rente med rente-<br>max på 5% p.a. Rentetilpasses 1/1 og 1/7.<br>Lånet er inkonvertibelt, kurs 97,8670.<br>Aktuel rentesats 2,6281% p.a. |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| 102                                                                                                                                                                                                           | 23                    | 386.125             | 0                        | 9.450.000           | 9.912.201                | 0                   | 10.069.367 |
| Nykredit, rentetilpasningslån<br>opr. kr. 9.450.000. Rentetilpasses hvert 5. år,<br>næste gang 1. januar 2015.<br>Lånet er inkonvertibelt, kurs 101,5856.<br>Aktuel rentesats 3,6959% p.a.                    |                       |                     |                          |                     |                          |                     |            |
| Transport                                                                                                                                                                                                     |                       | 4.309.215           | 2.456.416                | 89.419.786          | 94.844.081               | 2.594.826           | 94.646.041 |

| Kurs                                                                                                                                                                                          | Restløbe-<br>tid i år | Renter og<br>bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Nominal<br>restgæld | Obligations-<br>restgæld | Næste års<br>afdrag | Kursværdi          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Transport</b>                                                                                                                                                                              |                       |                     |                          |                     |                          |                     |                    |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 33.861.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,3328% p.a.                                             | 100                   | 4.309.215           | 2.456.416                | 89.419.786          | 94.844.081               | 2.594.826           | 94.646.041         |
|                                                                                                                                                                                               | 28                    | 1.577.941           | 574.541                  | 33.050.121          | 34.341.340               | 599.842             | 34.341.340         |
| Nykredit, kontantlån<br>opr. kr. 33.131.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,2012% p.a.                                             | 100                   | 1.501.247           | 672.413                  | 32.458.587          | 33.167.175               | 704.926             | 33.167.175         |
| Grundejernes Investeringsfond,<br>opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor<br>maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.                                                                 | 100                   | 61.797              | 124.753                  | 4.041.654           | 4.041.654                | 126.634             | 4.041.654          |
| Grundejernes Investeringsfond,<br>opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor<br>maks. kurs 100. Afdragsfrit de første 5 år<br>efter stiftelsen i marts 2007. Effektiv rentesats<br>3,00% p.a. | 100                   | 105.000             | 0                        | 3.500.000           | 3.500.000                | 105.000             | 3.500.000          |
| <b>I alt</b>                                                                                                                                                                                  |                       | <b>7.555.200</b>    | <b>3.828.123</b>         | <b>162.470.148</b>  | <b>169.894.250</b>       | <b>4.131.228</b>    | <b>169.696.210</b> |

### Øvrige noter pr. 31. december 2011

#### Note 27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen JoJo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

| <b>Boligtype</b>   | <b>Antal</b> | <b>Areal (kvm)</b> |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Andelsboliger      | 391          | 36.422             |
| Boliglejemål       | 73           | 5.332              |
| Erhvervslejemål    | 3            | 325                |
| 3 foreningslokaler |              | 278                |
|                    | <b>467</b>   | <b>42.357</b>      |

#### **Beregnete nøgletal for foreningen**

##### 1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

|                                      | <b>2011</b><br><b>kr./kvm.</b> | <b>2010</b><br><b>kr./kvm.</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                      | <b>total</b>                   | <b>total</b>                   |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 14.496                         | 14.513                         |

|                                      | <b>2011</b><br><b>kr./kvm.</b> | <b>2010</b><br><b>kr./kvm.</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                      | <b>andele</b>                  | <b>andele</b>                  |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 16.858                         | 17.104                         |

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Foreslået andelsværdi              | 11.000        | 11.000        |
| Reserver uden for andelsværdi      | 1.359         | 1.433         |
| Andel i foreningens nettogæld m.v. | 4.499         | 4.671         |
|                                    | <b>16.858</b> | <b>17.104</b> |

|  | <b>2011</b><br><b>kr./kvm.</b> | <b>2010</b><br><b>kr./kvm.</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
|--|--------------------------------|--------------------------------|

##### 2. Den løbende drift:

|                                               |     |     |
|-----------------------------------------------|-----|-----|
| Indtægter pr. kvm:                            |     |     |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm. | 552 | 551 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.      | 553 | 544 |

Øvrige noter pr. 31. december 2011

|                                                           | 2011 i pct. | 2010 i pct. |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Regnskabsmæssige procenttal:                              |             |             |
| Vedligeholdelse                                           | 16          | 30          |
| Øvrige omkostninger                                       | 39          | 31          |
| Finansielle poster netto                                  | 30          | 27          |
| Afdrag                                                    | 15          | 12          |
| <b>Udgifter m.v.</b>                                      | <b>100</b>  | <b>100</b>  |
| <b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b> | <b>77</b>   | <b>78</b>   |

Note 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

|                                                                                                        |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2011                                                                      | 457.369.325                     |
| Heraf generalforsamlingsbestemte reserver                                                              | <u>-49.503.463</u>              |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                                        | 407.865.862                     |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:                                                  |                                 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                                  | 162.470.148                     |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                              | <u>-169.696.210</u>             |
|                                                                                                        | <u><b>400.639.800</b></u>       |
| Værdi pr. indskudskrone (afrundet)                                                                     | <u>400.639.800</u><br>7.284.360 |
|                                                                                                        | <b>55,00</b>                    |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning<br>(vedtaget på generalforsamlingen den. 14. april 2011) | <b>55,00</b>                    |
| Specifikation af andelsværdier fremgår af side 27.                                                     |                                 |

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Andelsværdien svarer til kr. 11.000 pr. kvm.

### Andelsværdier

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

| <u>Type nr.</u>              | <u>Indskud<br/>pr. andel</u> | <u>Indskud<br/>i alt</u> | <u>Andelsværdi<br/>pr. andel</u> | <u>Andelsværdi<br/>i alt</u> |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Type 1 - 50 m2 - 2 stk.      | 10.000                       | 20.000                   | 550.000                          | 1.100.000                    |
| Type 2 - 53 m3 - 1 stk.      | 10.600                       | 10.600                   | 583.000                          | 583.000                      |
| Type 3 - 57 m2 - 4 stk.      | 11.400                       | 45.600                   | 627.000                          | 2.508.000                    |
| Type 4 - 61 m2 - 98 stk.     | 12.200                       | 1.195.600                | 671.000                          | 65.758.000                   |
| Type 5 - 74 m2 - 100 stk.    | 14.800                       | 1.480.000                | 814.000                          | 81.400.000                   |
| Type 6 - 79 m2 - 5 stk.      | 15.800                       | 79.000                   | 869.000                          | 4.345.000                    |
| Type 7 - 80 m2 - 22 stk.     | 16.000                       | 352.000                  | 880.000                          | 19.360.000                   |
| Type 8 - 94 m2 - 1 stk.      | 18.800                       | 18.800                   | 1.034.000                        | 1.034.000                    |
| Type 9 - 99,1 m2 - 1 stk.    | 19.820                       | 19.820                   | 1.090.100                        | 1.090.100                    |
| Type 10 - 100 m2 - 24 stk.   | 20.000                       | 480.000                  | 1.100.000                        | 26.400.000                   |
| Type 11 - 103 m2 - 8 stk.    | 20.600                       | 164.800                  | 1.133.000                        | 9.064.000                    |
| Type 12 - 107 m2 - 2 stk.    | 21.400                       | 42.800                   | 1.177.000                        | 2.354.000                    |
| Type 13 - 107,1 m2 - 2 stk.  | 21.420                       | 42.840                   | 1.178.100                        | 2.356.200                    |
| Type 14 - 108 m2 - 13 stk.   | 21.600                       | 280.800                  | 1.188.000                        | 15.444.000                   |
| Type 15 - 112,8 m2 - 8 stk.  | 22.560                       | 180.480                  | 1.240.800                        | 9.926.400                    |
| Type 16 - 122 m2 - 13 stk.   | 24.400                       | 317.200                  | 1.342.000                        | 17.446.000                   |
| Type 17 - 129,6 m2 - 21 stk. | 25.920                       | 544.320                  | 1.425.600                        | 29.937.600                   |
| Type 18 - 130,6 m2 - 2 stk.  | 26.120                       | 52.240                   | 1.436.600                        | 2.873.200                    |
| Type 19 - 131 m2 - 1 stk.    | 26.200                       | 26.200                   | 1.441.000                        | 1.441.000                    |
| Type 20 - 134,4 m2 - 3 stk.  | 26.880                       | 80.640                   | 1.478.400                        | 4.435.200                    |
| Type 21 - 135 m2 - 7 stk.    | 27.000                       | 189.000                  | 1.485.000                        | 10.395.000                   |
| Type 22 - 137,9 m2 - 7 stk.  | 27.580                       | 193.060                  | 1.516.900                        | 10.618.300                   |
| Type 23 - 138,4 m2 - 1 stk.  | 27.680                       | 27.680                   | 1.522.400                        | 1.522.400                    |
| Type 24 - 141 m2 - 3 stk.    | 28.200                       | 84.600                   | 1.551.000                        | 4.653.000                    |
| Type 25 - 142,7 m2 - 1 stk.  | 28.540                       | 28.540                   | 1.569.700                        | 1.569.700                    |
| Type 26 - 143,6 m2 - 1 stk.  | 28.720                       | 28.720                   | 1.579.600                        | 1.579.600                    |
| Type 27 - 148 m2 - 11 stk.   | 29.600                       | 325.600                  | 1.628.000                        | 17.908.000                   |
| Type 28 - 150,5 m2 - 1 stk.  | 30.100                       | 30.100                   | 1.655.500                        | 1.655.500                    |
| Type 29 - 153 m2 - 1 stk.    | 30.600                       | 30.600                   | 1.683.000                        | 1.683.000                    |
| Type 30 - 158 m2 - 4 stk.    | 31.600                       | 126.400                  | 1.738.000                        | 6.952.000                    |
| Type 31 - 160 m2 - 3 stk.    | 32.000                       | 96.000                   | 1.760.000                        | 5.280.000                    |
| Type 32 - 161 m2 - 4 stk.    | 32.200                       | 128.800                  | 1.771.000                        | 7.084.000                    |
| Type 33 - 163 m2 - 1 stk.    | 32.600                       | 32.600                   | 1.793.000                        | 1.793.000                    |
| Type 34 - 170 m2 - 7 stk.    | 34.000                       | 238.000                  | 1.870.000                        | 13.090.000                   |
| Type 35 - 174 m2 - 2 stk.    | 34.800                       | 69.600                   | 1.914.000                        | 3.828.000                    |
| Type 36 - 175,2 m2 - 2 stk.  | 35.040                       | 70.080                   | 1.927.200                        | 3.854.400                    |
| Type 37 - 176,4 m2 - 1 stk.  | 35.280                       | 35.280                   | 1.940.400                        | 1.940.400                    |
| Type 38 - 184 m2 - 1 stk.    | 36.800                       | 36.800                   | 2.024.000                        | 2.024.000                    |
| Type 39 - 187,4 m2 - 1 stk.  | 37.480                       | 37.480                   | 2.061.400                        | 2.061.400                    |
| Type 40 - 208,4 m2 - 1 stk.  | 41.680                       | 41.680                   | 2.292.400                        | 2.292.400                    |
|                              |                              | <u>7.284.360</u>         |                                  | <u>400.639.800</u>           |

## Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

|                                                  |                   | <u>31/12 2011</u><br>kr. |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Disponible beløb:</b>                         |                   |                          |
| Restancer, andelshavere og lejere                | 112.400           |                          |
| Beboerkonto, boligretssag m.v.                   | 500               |                          |
| Beboerkonto, fraflytning                         | 119.800           |                          |
| Beboerkonto, tilflyttere                         | 1.647.600         |                          |
| Beboerkonto, fraflyttere                         | 5.300             |                          |
| Andre tilgodehavender                            | 772.900           |                          |
| Forudbetalte omkostninger                        | 319.200           |                          |
| Kassekredit maksimum                             | 7.000.000         |                          |
| Likvide beholdninger                             | <u>11.455.100</u> | 21.432.800               |
| <b>Diverse gældsposter:</b>                      |                   |                          |
| Nøgledeposita                                    | 65.800            |                          |
| Varmeregnskab                                    | 555.700           |                          |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere             | 1.513.400         |                          |
| Forudbetalt løbende boligafgift                  | 104.700           |                          |
| Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)  | 122.000           |                          |
| Beboerkonto, tilflyttere                         | 1.759.600         |                          |
| Beboerkonto, fraflyttere                         | 3.700.900         |                          |
| Varmedeposita                                    | 56.800            |                          |
| Øvrig gæld                                       | <u>593.300</u>    | <u>8.472.200</u>         |
| <b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011</b> |                   | <u><b>12.960.600</b></u> |

### Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

|                                                               |                  | <u>31/12 2011</u><br>kr.        |
|---------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: |                  |                                 |
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011                        |                  | 8.072.000                       |
| Formueatilgang i årets løb:                                   |                  |                                 |
| Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser         | 1.012.900        |                                 |
| Afskrivninger                                                 | 14.300           |                                 |
| Reduktion gældsbreve fra andelshavere (bad)                   | 246.100          |                                 |
| Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)                      | <u>3.643.500</u> | <u>4.916.800</u>                |
|                                                               |                  | 12.988.800                      |
| Formueafgang i årets løb:                                     |                  |                                 |
| Fald i forudbetalt leje og deposita                           |                  | <u>28.200</u>                   |
| <b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011</b>              |                  | <b><u><u>12.960.600</u></u></b> |

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

### Budget for året 2012 med sammenligningstal

|                                     | Budget<br>2012<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2011 | Budget<br>2011<br>(ej revideret) |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Indtægter:</b>                   |                                  |                    |                                  |
| Boligafgift - medlemmer             | 20.067.000                       | 20.038.794         | 19.847.000                       |
| Boligafgift - medlemmer, kvistaltan | 70.000                           | 70.355             | 72.000                           |
| Kælderleje - medlemmer              | 6.000                            | 6.363              | 12.000                           |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål     | 2.902.000                        | 2.947.329          | 2.924.000                        |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål      | 250.000                          | 263.684            | 321.000                          |
| Vaskeriindtægter                    | 450.000                          | 451.981            | 385.000                          |
| Salg af tagudvidelser               | 2.850.000                        | 1.777.377          | 1.550.000                        |
| Netværksetablering - medlemmer      | 361.000                          | 360.946            | 359.000                          |
| Netværksetablering - ikke medlemmer | 21.000                           | 20.619             | 22.000                           |
| Påkravsgebyr                        | 5.000                            | 6.700              | 5.000                            |
| Vurderingsgebyr                     | 50.000                           | 55.500             | 50.000                           |
| Indtægt Hans Tausens Gård           | 0                                | 24.402             | 24.000                           |
| Andre indtægter                     | 10.000                           | 253.076            | 236.000                          |
|                                     | <b>27.042.000</b>                | <b>26.277.126</b>  | <b>25.807.000</b>                |

|                                                         |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Omkostninger:</b>                                    |                   |                   |                   |
| Ejendomsskatter                                         | 2.575.000         | 2.500.263         | 2.497.000         |
| Forsikringer                                            | 738.000           | 636.881           | 663.000           |
| Vandafgift                                              | 1.650.000         | 1.568.721         | 1.800.000         |
| Elforbrug fællesarealer                                 | 380.000           | 351.837           | 380.000           |
| Gasforbrug fællesarealer                                | 20.000            | 14.797            | 75.000            |
| Gårdmænd og sekretær                                    | 1.425.000         | 1.380.288         | 1.475.000         |
| Trappevask og kontor rengøring                          | 972.000           | 948.758           | 950.000           |
| Vinduespolering                                         | 110.000           | 101.976           | 110.000           |
| Hovedrengøring                                          | 220.000           | 0                 | 220.000           |
| Sociale ydelser (ATP mv.)                               | 27.000            | 26.155            | 24.000            |
| Snerydning                                              | 20.000            | 9.161             | 40.000            |
| Grafittiafrensning                                      | 80.000            | 18.750            | 20.000            |
| Anden renholdelse                                       | 50.000            | 28.932            | 50.000            |
| Vedligeholdelse, løbende                                | 1.700.000         | 776.125           | 1.700.000         |
| Tekniker og konsulentbistand                            | 100.000           | 0                 | 0                 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1 | 10.250.000        | 2.514.188         | 4.510.000         |
| Vedligeholdelse af egne gårde                           | 43.000            | 42.803            | 25.000            |
| Levering af juletræer                                   | 37.000            | 36.500            | 35.000            |
| Vaskeri                                                 | 200.000           | 156.141           | 350.000           |
| Gårdlauget Rantzausgård                                 | 220.000           | 194.484           | 200.000           |
| Gårdlauget Brorson                                      | 180.000           | 220.299           | 190.000           |
| <b>Transport</b>                                        | <b>20.997.000</b> | <b>11.527.059</b> | <b>15.314.000</b> |

### Budget for året 2012 med sammenligningstal

|                                            | Budget<br>2012<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2011    | Budget<br>2011<br>(ej revideret) |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>Transport</b>                           | <b>20.997.000</b>                | <b>11.527.059</b>     | <b>15.314.000</b>                |
| Elektrolyse                                | 100.000                          | 94.700                | 80.000                           |
| Omkostninger voldgiftssag                  | 500.000                          | 571.396               | 500.000                          |
| Administrationshonorar                     | 1.040.000                        | 1.014.814             | 1.020.000                        |
| Revision (inkl. rest 2010 kr. 2.500)       | 71.000                           | 72.625                | 71.000                           |
| Varmeregnskabshonorar                      | 31.000                           | 29.497                | 31.000                           |
| Gebyrer m.v.                               | 46.000                           | 44.487                | 49.000                           |
| Andre administrationsudgifter              | 2.000                            | 416                   | 8.000                            |
| Formandshonorar                            | 96.000                           | 0                     | 0                                |
| Bestyrelseshonorar                         | 145.000                          | 141.500               | 145.000                          |
| Andre abonnementer                         | 22.000                           | 20.955                | 18.000                           |
| Vurderingshonorar                          | 10.000                           | 0                     | 10.000                           |
| Kopiering og kontorartikler                | 45.000                           | 40.862                | 55.000                           |
| Gaver                                      | 4.000                            | 2.417                 | 4.000                            |
| Møder og generalforsamling                 | 50.000                           | 33.615                | 35.000                           |
| Telefon                                    | 30.000                           | 24.536                | 30.000                           |
| ABF kontingent                             | 13.000                           | 12.708                | 13.000                           |
| Tilskud kurser                             | 20.000                           | 0                     | 16.000                           |
| Tilskud personalejulefrokost mv.           | 6.000                            | 5.100                 | 0                                |
| Aktivitetsudvalget                         | 40.000                           | 0                     | 29.000                           |
| Grøntsagsudvalget                          | 7.000                            | 0                     | 0                                |
| Kørselsgodtgørelse                         | 1.000                            | 653                   | 1.000                            |
| Ejendommens andel i varmeudgifter          | 50.000                           | 48.735                | 27.000                           |
| Annonceudgifter                            | 0                                | 189                   | 0                                |
| Andre foreningssudgifter                   | 15.000                           | 14.716                | 2.000                            |
| Tab lejere                                 | 25.000                           | 99.094                | 0                                |
| Køb af IT-udstyr til kontor                | 0                                | 0                     | 14.000                           |
| Andre udgifter                             | 30.000                           | 0                     | 20.000                           |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere       | 212.000                          | 212.028               | 220.000                          |
| Afskrivning inventar m.v.                  | 14.000                           | 14.310                | 0                                |
| <b>OMKOSTNINGER I ALT</b>                  | <b>23.622.000</b>                | <b>14.026.412</b>     | <b>17.712.000</b>                |
| <br><b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> | <br><b>3.420.000</b>             | <br><b>12.250.714</b> | <br><b>8.095.000</b>             |
| <b>Finansielle poster:</b>                 |                                  |                       |                                  |
| Renteindtægter bank                        | 50.000                           | 70.787                | 40.000                           |
| Renteindtægter gældsbreve                  | 50.000                           | 74.771                | 90.000                           |
| Prioritetsrenter og bidrag                 | -7.404.000                       | -7.555.044            | -7.549.000                       |
| Andre renter                               | 0                                | -212                  | 0                                |
| <b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>           | <b>7.304.000</b>                 | <b>7.409.698</b>      | <b>7.419.000</b>                 |

### Budget for året 2012 med sammenligningstal

|                                                                                     | <u>Budget<br/>2012<br/>(ej revideret)</u> | <u>Realiseret<br/>2011</u> | <u>Budget<br/>2011<br/>(ej revideret)</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                                                            | <b>-3.884.000</b>                         | <b>4.841.016</b>           | <b>676.000</b>                            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                               | <b>-3.884.000</b>                         | <b>4.841.016</b>           | <b>676.000</b>                            |
| <b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>                                      |                                           |                            |                                           |
| Overført til næste år                                                               | -3.884.000                                | 4.841.016                  | 676.000                                   |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                                                             | <b>3.884.000</b>                          | <b>4.841.016</b>           | <b>676.000</b>                            |
| <b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b> |                                           |                            |                                           |
| Årets resultat                                                                      | -3.884.000                                | 4.841.016                  | 676.000                                   |
| Betalte prioritetsafdrag                                                            | -3.991.000                                | -3.828.123                 | -3.842.000                                |
| Salg af tagudvidelser                                                               | -2.850.000                                | -1.777.377                 | -1.550.000                                |
| Genopretning og renovering af ejendommen                                            | 10.250.000                                | 2.514.188                  | 4.510.000                                 |
| Omkostning voldgiftssag                                                             | 500.000                                   | 571.396                    | 500.000                                   |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>                                                    | <b>25.000</b>                             | <b>2.321.100</b>           | <b>294.000</b>                            |
| Salg af tagudvidelser                                                               | 2.850.000                                 | 1.777.377                  | 1.550.000                                 |
| Genopretning og renovering af ejendommen                                            | -10.250.000                               | -2.514.188                 | -4.510.000                                |
| Omkostning voldgiftssag                                                             | -500.000                                  | -571.396                   | -500.000                                  |
| <b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>               | <b>-7.875.000</b>                         | <b>1.012.893</b>           | <b>-3.166.000</b>                         |

## **Budget for året 2012 med sammenligningstal**

### **Note 1, vedligeholdelse, genopretning og renovering**

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tagudvidelser                                                | 2.850.000         |
| Facaderenovering op til 2 meter fra jord                     | 1.500.000         |
| Facaderenovering fra 2 meter over jord til og med gesimsbånd | 1.500.000         |
| Altanundersøgelse                                            | 100.000           |
| Lukning af lyskasser og kloaksikring                         | 1.300.000         |
| Lokal afledning og genanvendelse af regnvand (LAR)           | 3.000.000         |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt            | <u>10.250.000</u> |

### **LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

#### **Likviditetsoversigt for året 2012**

|                                                                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012                                  | 12.960.600              |
| Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser | -7.875.000              |
| Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger                       | 14.000                  |
| Provenu ved salg af 7 boliger                                           | <u>3.400.000</u>        |
| <b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012</b>                        | <b><u>8.499.600</u></b> |

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.